

2015 ÁPR 28.  
J. K.



CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest  
József körút 69.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecslesek.com  
info@ertekbecslesek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégisz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42

---

# ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

---

a

1204 Budapest, Ady Endre utca 82. pinceszint. Hrsz:  
170204/73/A/16

szám alatti ingatlanról

---

Budapest, 2015. április

---

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNY
2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

## MELLÉKLETEK

### Dokumentumok

---

Tulajdoni lap fénymásolata	x	nem hiteles
Térképkivonat fénymásolata		
Alaprajz vázlat	x	
Övezeti besorolás		
Használatbavételi engedély		
Használati megállapodás		
Társasház alapító okirat részlet	x	
Környezetvédelmi nyilatkozat		
Építési engedély		
Költségvetés (tervezett munkákról)		
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY****MEGBÍZÓ**

Megbízó neve	: Pesterszébet Önkormányzat
Megbízó címe	: 1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (ir. szám, város, kerület)	: 1204 Budapest
Utca, házsám	: Ady Endre utca 82. pincszint.
Hrsz:	: 170204/73/A/16
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: egyéb helyiség
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: pince, raktár

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	: XX. ker. Önkormányzat 1/1
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1
Értékesíthetőség	: 180-360 nap
Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték megállapítása

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Alapterülete (tulajdoni lap szerint):	: 49 m <sup>2</sup>
Épületek redukált hasznos alapterülete	: 49 m <sup>2</sup>
Belső műszaki állapot	: romos
Közművesítettség	: villány

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés érvényessége	: 180 nap
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Helyszíni szemle időpontja	: 2015. április 15.
Értékelés fordulónapja	: 2015. április 15.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke	: <b>1 600 000 Ft</b>
	azaz <b>Egymillió-hatszázézer- Ft .</b>

Készült: 3 db eredeti példányban.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, a Pesterszébeti Önkormányzatra nézve az ingatlan tárgyi adómentes. A 30%-ot meghaladó korrekció indoka, a gyenge-romos műszaki állapot, valamint a piaci adatok eltérő funkciója. A volt légópince jelen állapotában alkalmatlan üzleti funkció betöltésére.

Budapest, 2015. április 24.

CPR-nyilvántartott értékelő KFT.

1085 Budapest, József krt. 69.

Adószám: 22771393-2-42

www.ertekbecsesek.com

**Lakatos Ferenc**

ingatlanvagyon-értékelő  
PMIVÉK-3242/4.2006

## 1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Pesterzsébet Önkormányzat**

A Megbízó megbízta a **CPR-Vagyonértékelő Kft-t, (1085 Budapest, József körút 69.)** az alábbi ingatlan értékelésével:

**1204 Budapest, Ady Endre utca 82. pincszint. Hrsz: 170204/73/A/16**

## 2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, a Megbízó tájékoztatása szerint, az ingatlan jelenlegi piaci értékének ismerete miatt vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

## 3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2009) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők: ingatlanvagyon-értékelő

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

## 4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1204 Budapest, Ady Endre utca 82. pincszint.
Ingatlan címe (természetbeni):	1204 Budapest, Ady Endre utca 82. pincszint.
Helyrajzi száma:	170204/73/A/16
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	egyéb helyiség
Jelenlegi hasznosítása:	pince, raktár
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	49 m <sup>2</sup>
Tulajdonviszony:	XX. ker. Önkormányzat 1/1

Széljegy tartalma: Nincs bejegyzés

Bejegyzett terhek és jogok: tehermentes

### Megjegyzés:

Tekintettel a csatolt tulajdoni lap formátumára, az értébecslés érvényességének feltétele a hiteles tulajdoni lap teljes körű egyezősége a rendelkezésre álló dokumentummal.

## 4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

### 4.2.1. Az ingatlanpiac rövid ismertetése

Az idei évben az ingatlanpiac élénkül, a kereslet emelkedik, néhány szegmensben a realizált adásvételek is értéknövekedést mutatnak. A raktár, garázs, üzlet helyiségek piaca továbbra is alacsony.

### 4.2.2. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest főváros XX. kerület Pesterzsébet városrész központhoz közeli részén, lakótelepi övezetben elhelyezkedő, magas infrastrukturális ellátottsággal rendelkező környéken a Topánka és Ady Endre utas sarkán lévő épületben helyezkedik el. Környezetében jellemzően lakótelepi házak állnak, melyek műszaki állapota közepes.

Tömegközlekedési ellátást számos BKV busz és villamos biztosít, a megálló kb. 50-200 méterre elérhető.

Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet. Alap-, és szakszolgáltatást biztosító intézmények 200 méteren belül elérhetőek.

### 4.2.3. Az ingatlan közművesítettsége, technikai felszereltsége:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat	a pincében csak a villany kiépített
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat	
Csatorna:	kiépített hálózat	
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat	

### 4.2.4. A telek általános jellemzői

Településen belüli elhelyezkedése:	Pesterzsébet középső részén		
Beépítettség:	zárt sorúan beépített		
Tájolás/lejtésvizonyok:	ÉK-i utcafronti tájolású, sík terep		
Megközelíthetősége:	<input checked="" type="checkbox"/> Személyautó <input type="checkbox"/> Metró/HÉV <input type="checkbox"/> Komp	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz <input type="checkbox"/> Vasút	<input checked="" type="checkbox"/> Villamos <input type="checkbox"/> Trolibusz
Kerítettség:	nem jellemző		
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető		

### 4.2.5. Az ingatlan rövid leírása:

A vizsgált ingatlan Pesterzsébet központjában, lakótelepi környezetben található. Jelenleg funkció nélküli, volt légópince, raktár. Romos, gyenge műszaki állapotban.

Hasznosíthatóság:

Raktárként, vagy műhelyként, felújítások és vízszigetelés után.

## 4.2.6. A felépítmény általános leírása

A vizsgált felépítmény kb. 1930-ban épült, hagyományos téglá szerkezetű ház. Az épület pince, földszint, 2 emelet, plusz manzárdtető szintekből áll. Lift nincs kiépítve. A vizsgált ingatlan a földszintről csigalépcsőn keresztül megközelíthető, a folyosó végén az utolsó helyiség. Boltíves, 2 légterű, legnagyobb belmagassága 2,0 méter. A helyiség vizes, a falakról a vakolat lepergett, salétromos. A helyiségen belül villany közmű kiépített. A padozat betonból készült, amely szintén rossz állapotú, több helyen feltöredezett.

Az előző helyszíni szemle óta eltelt időszakban az ingatlan műszaki állapota tovább romlott.

Összességében, teljes felújítást igénylő műszaki állapotú helyiség, amely jelenleg funkció nélküli.

Az épület műszaki jellemzői:

Becsült építési idő:	kb. 1930
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 2 emelet, tetőtér
Alapozás:	sávalapozás: kő-, vagy téglalap
Szigetelés:	falazat alatti bitumenes szigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	kézi falazóelemekből épült téglá anyagból
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglalaboltozat
Tetőszerkezete:	egyéb: manzárd tető
Tetőfedés:	síkpala fedés
Épület homlokzata:	vakolt és színezetlen
Épület fizikai állapota:	átlagos
Felújítás éve:	-
Felújítás tárgya:	-

A belső terek műszaki jellemzői:

Belső terek felületképzése:	meszelt
Belső terek burkolata:	beton
Vizes helyiségek felületképzése:	-
Vizes helyiségek burkolata:	-
Külső nyílászárók:	fém szerkezetű nyílászáró
Belső nyílászárók:	fém szerkezetű nyílászáró
Belső tér fizikai állapota:	gyenge
Fűtési rendszere:	egyéb: nincs kiépítve
Melegvíz biztosítása:	egyéb: nincs kiépítve
Funkció:	jelenleg funkció nélkül
Belmagasság:	2,0 m (legnagyobb belmagasság)
Felújítás éve:	n.a.
Felújítás tárgya:	n.a.
Egyéb:	Volt légópince, amely kikerült a Katasztrófavédelmi Kataszterből. Az érték megállapításánál figyelembe vettünk egy egyszeri felújítási költséget, amely ahhoz szükséges, hogy tárolási funkcióra alkalmas legyen.



## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2009), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

#### 5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség
- infrastrukturális ellátottság
- méret
- műszaki állapot

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

#### 5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.



### 5.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) módszer

A költségalapú érték (nettó pótlási érték) -megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. Piaci viszonyok miatti módosító tényezők számítása
5. Érték képzés.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási (pótlási) értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével állapítja meg.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- > városi téglá épületek 60-90 év, > városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- > családi ház jellegű épületek 50-80 év, > ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

### 5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

A piaci érték alapú forgalmi értékelés összehasonlító ingatlanpiaci adatok felhasználásával és elemzésével történik. Valós piaci forgalmi értéket leginkább a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel lehet kapni.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl.a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre. Lakóingatlanok esetében ez a módszer fejezi ki a legkevésbé tényleges piaci viszonyokat.

## 5.3 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	1204 Budapest, Ady Endre utca 82. pincszint. Hrsz:	Bp., XX., Török Flóris	Bp., XX., Vörösmarty	Bp., XX., Vörösmarty
az ingatlan megnevezése:	pince, raktár	raktár, garázs	garázs	garázs
ingatlan korr. területe (m <sup>2</sup> )	49	22	15	15
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		2 300 000	1 150 000	1 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2015.04	2015.04	2015.04
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		104 545	76 667	66 667
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		94 091	69 000	60 000

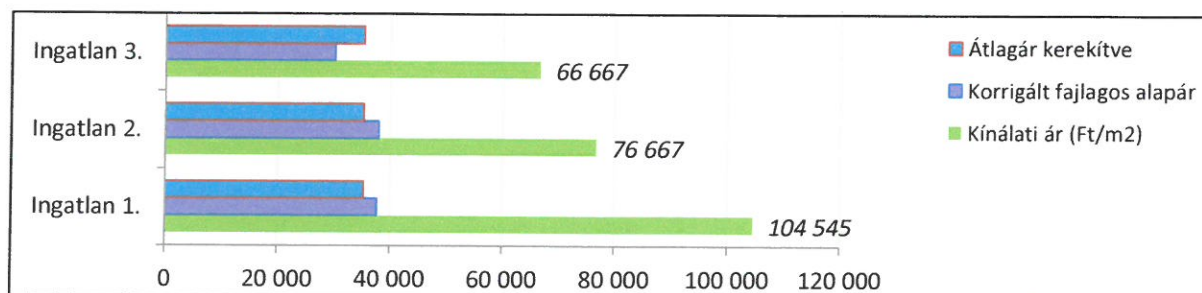
Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Átlagos állapotú szuterén szinten lévő utcai bejáratos garázs, raktár
Ingatlan 2.	Teremgarázsbeálló, társasház pincéjében, tárolónak bekeríthető.
Ingatlan 3.	Teremgarázsbeálló, társasház pincéjében, tárolónak bekeríthető.
Adatok forrása, dátuma:	ingatlan.com

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése			
Műszaki szempontok:	műszaki állapot	-20%	-15%	-20%
Elhelyezkedés		5%	0%	0%
Építészeti szempontok:	eltérő alapterület	-5%	-10%	-10%
Műszaki szempontok:	építés módja	0%	0%	0%
Műszaki szempontok:	gépészet	0%	0%	0%
Alternatív hasznosíthatóság	kialakítás, funkció	-40%	-20%	-20%
<b>Összes korrekció: A 30%-ot meghaladó korrekció indoka</b>		<b>-60%</b>	<b>-45%</b>	<b>-50%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		37 636	37 950	30 000
<b>Átlagár kerekítve:</b>		<b>35 200</b>		
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>1 700 000 Ft</b>		

Az összehasonlító adatok grafikus megjelenítése korrekció előtt és korrekció után:



## Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:		Bp., XX., Széchenyi	Bp., XX., Kossuth Lajos	Bp., XX., Bíró Mihály
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> )	49	12	12	12
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		12 000	11 000	11 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2015.04.	2015.04.	2015.04.
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		1 000	917	917
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajl. alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		900	825	825

## Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
eltérő alapterület	-10%	-10%	-10%
hasznosíthatóság	-10%	-10%	-10%
eltérő műszaki állapot	-10%	-10%	-10%
<b>Összes korrekció:</b>	<b>-30%</b>	<b>-30%</b>	<b>-30%</b>
Korrigált fajlagos alapár:	630	578	578
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b>	<b>600</b>		

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m <sup>2</sup> ):	49	
<b>Bevételek:</b>		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	600	
Kihasználtság:	75%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		264 600 Ft
<b>Költségek:</b>		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	5%	13 230 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	5%	13 230 Ft
Felújítási költség alap az éves bevételből (%)	7%	18 522 Ft
Egyéb költségek (%)		0 Ft
Költségek összesen:		44 982 Ft
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		219 618 Ft
Tőkésítési ráta (%)	10%	
Tőkésített érték:		2 196 180 Ft
<i>Egyszeri felújítási ktg</i>	<i>20 000 Ft/m<sup>2</sup></i>	<i>980 000 Ft</i>
Tőkésített érték:		1 216 180 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**1 200 000 Ft**

azaz **Egymillió-kettőszázezer- Ft .**

Megjegyzés:

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik, az ÁFA-t nem tartalmazza.

## 6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

### 6.1. Módszerek indoklása

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A költségalapú értékkel (nettó pótlási érték) meghatározott érték jellemzően nem tükrözi ezen ingatlanok valós piaci helyzetét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk. A hasonló ingatlanok bérbeadása kisebb mértékben jellemző, azonban a hozamszámításon alapuló módszer alulértékelést eredményezhet, ezért a végső eredményt a piaci és hozamalapú számítások súlyozása adja.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	1 700 000 Ft	80%	1 360 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	fő módszer	1 200 000 Ft	20%	240 000 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>				<b>1 600 000 Ft</b>

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**1 600 000 Ft**

azaz **Egymillió-hatszázezer- Ft .**

## 7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A **CPR-Vagyonértékelő Kft.** által készített értékbecslői szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

1/ a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készülségben és állapotban;

2/ az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;

3/ az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;

4/ az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;

5/ az ingatlan nyilvántartási, ill. a rendelkezésünkre bocsátott alaprajzban feltüntetett alapterületi adatok, és a valóságos vagy méret adatok eltérése miatt felelősségünket kizárjuk;

6/ az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét, valamint az általános forgalmi adót (kivéve a lakóingatlanokat);

7/ a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;

8/ az értékelés effektív időpontjától eltelt idő, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata;

Az ingatlanpiac kínálati jellege, valamint a jelenleg kialakult piaci helyzet miatt a gyors értékesítés csak nagyobb értékcsökkentés mellett valószínűsíthető.

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala

Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Bp. Pf.: 415

Oldal: 1/1

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/16 3078/2015

2015.04.16

BUDAPEST XX.KER.

Belterület: 170204/73/A/16 helyrajzi szám

1204 BUDAPEST XX.KER. Ány Endre utca 82. pinceszint. "felülvizsgálat alatt"

## I.RÉSZ

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	-----------------	-----------------

egyéb helyiség	49	0 0	44/1000	önkormányzati
----------------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 399990/1999/

## 1. bejegyző határozat: 500020/410/1998/98.04.20

Társasház

Az alapító okirat szerint hoztastartó mellékhelyiség.

## II.RÉSZ

## 3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 95447/1/1998/98.03.31

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

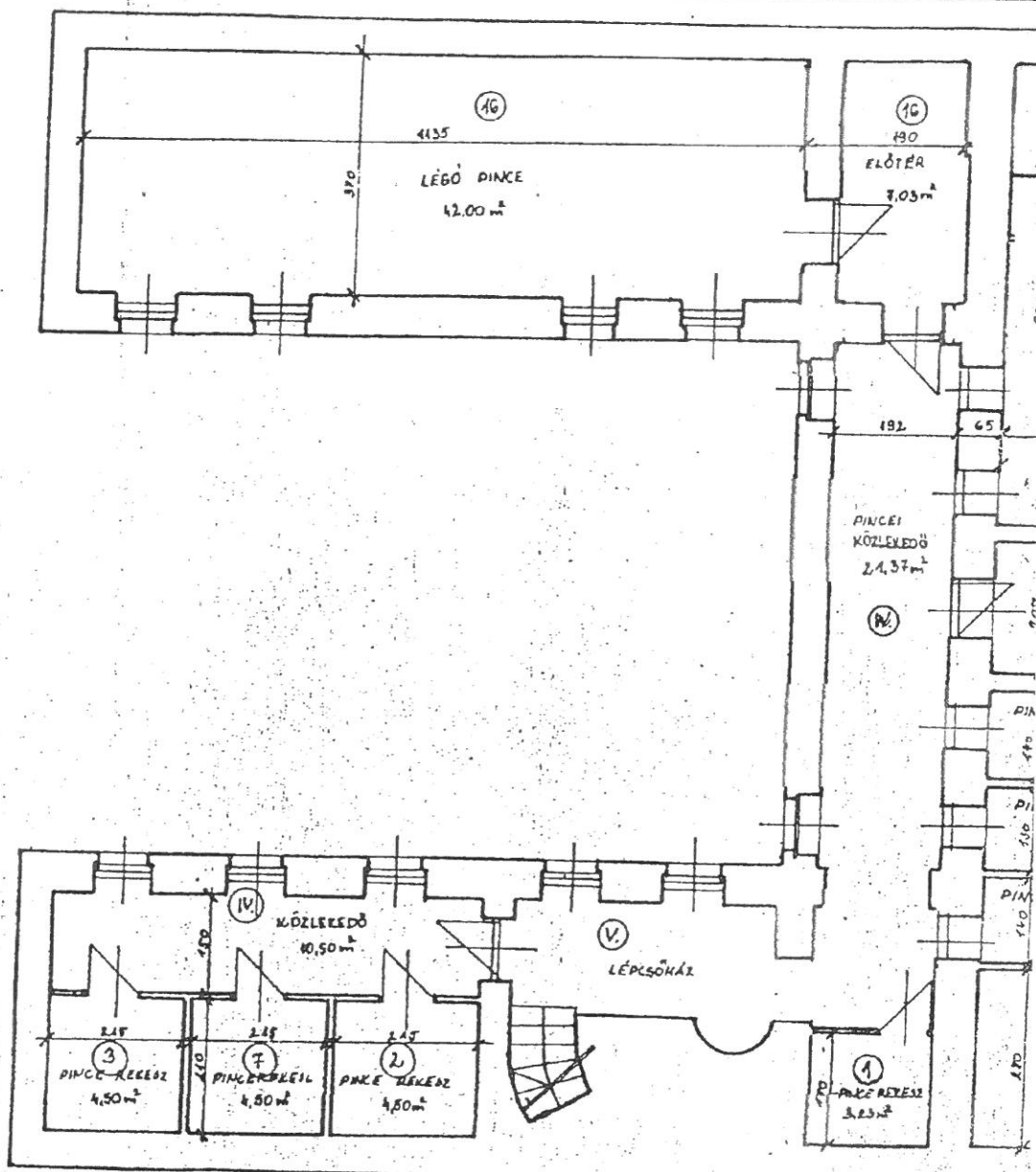
név: XX.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1201 BUDAPEST XX.KER. Kossuth ter 1

## III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE



	LAKÁS		ALBETÉT		TULAJDON HÁNYAD
	SZÁM	m <sup>2</sup>	SZÁM	HRSZ.	
I.EH. 1 + FSZT	1.	53,73	1.	170204/73	48 / 1000
I. 2.	2.	90,28	2.	170204/73	80 / 1000
I. 3.	3.	94,94	3.	170204/73	85 / 1000
I. 4.	4.	45,18	4.	170204/73	40 / 1000
II.EH. 1 - III.EH.	5.	53,73	5.	170204/73	48 / 1000
II. 2.	6.	90,28	6.	170204/73	80 / 1000
II. 3.	7.	94,94	7.	170204/73	85 / 1000
II. 4.	8.	45,18	8.	170204/73	40 / 1000
III. 1.	9.	95,10	9.	170204/73	85 / 1000
III. 2.	10.	94,47	10.	170204/73	84 / 1000
III. 3.	11.	45,20	11.	170204/73	40 / 1000
PINCE + FSZT	12.	79,85	12.	170204/73	71 / 1000
PINCE + FSZT	13.	108,41	13.	170204/73	96 / 1000
FSZT. 3.	14.	49,17	14.	170204/73	44 / 1000
FSZT. 4.	15.	84,23	15.	170204/73	50 / 1000

**FOTÓMELLÉKLET:**

1204 Budapest, Ady Endre utca 82. pincszint

[www.ertekbecselek.com](http://www.ertekbecselek.com)



01. utcafront



02. környezet



03. lejárát



04. pince előtér



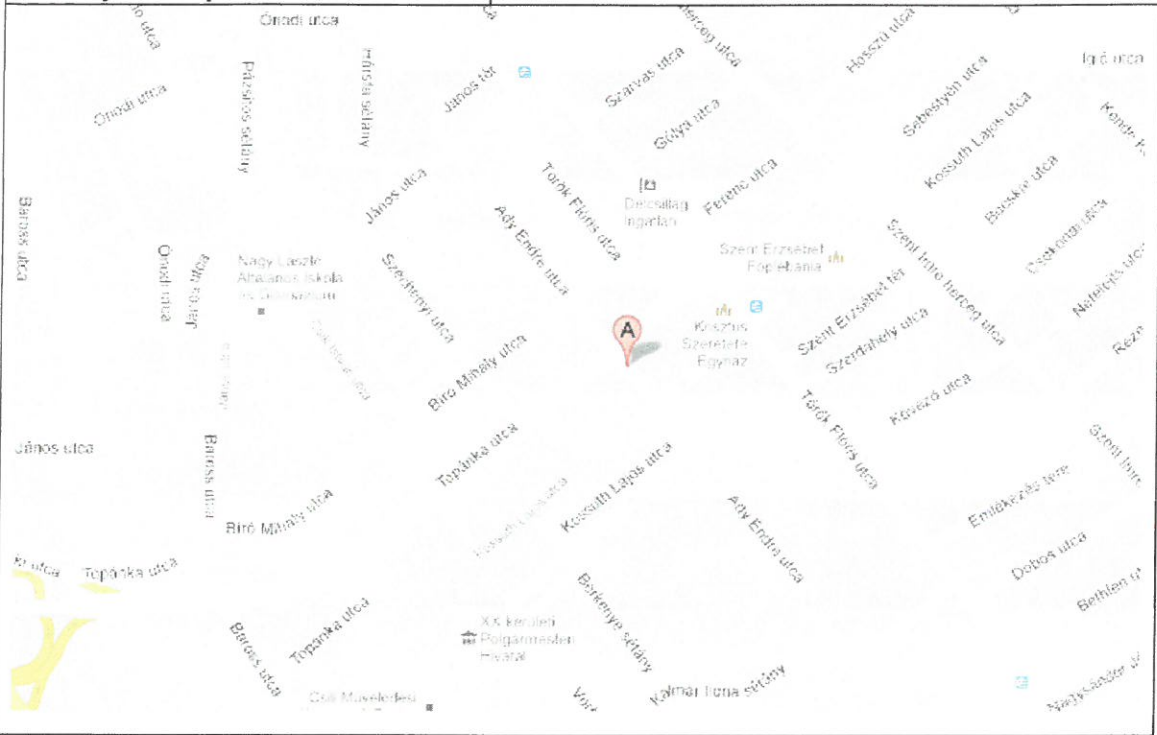
05. légópince (értékelt)



06. vizesedés

**Földrajzi térkép:**

1204 Budapest, Ady Endre utca 82. pinceszint



**A vizsgált ingatlan műhold felvétele**

